



Roj: **SAP M 2936/2019 - ECLI:ES:APM:2019:2936**

Id Cendoj: **28079370092019100122**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **9**

Fecha: **28/03/2019**

Nº de Recurso: **885/2018**

Nº de Resolución: **168/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA DEL PILAR PALA CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Novena

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 1 - 28035

Tfno.: 914933935

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2017/0178522

Recurso de Apelación 885/2018 -5

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 35 de Madrid

Autos de Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 902/2017

APELANTE: D. Germán

PROCURADORA: Dña. VALENTINA LÓPEZ VALERO

APELADA: Dña. Clemencia

PROCURADORA: Dña. PATRICIA GÓMEZ MARTÍNEZ

SENTENCIA Nº

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. JUAN LUIS GORDILLO ÁLVAREZ VALDÉS

D. JUAN ÁNGEL MORENO GARCÍA

Dña. MARÍA PILAR PALÁ CASTÁN

En la Villa de Madrid, a veintiocho de marzo de dos mil diecinueve.

VISTOS en grado de apelación ante esta Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, los autos de Juicio Verbal (Desahucio) nº 902/2017, procedentes del Juzgado de Primera Instancia Nº 35 de Madrid, a los que ha correspondido el Rollo de apelación nº **885/2018**, en los que aparecen como partes: de una, como demandante y hoy apelante **D. Germán** , representado por la Procuradora Dña. Valentina López Valero; y de otra, como demandada y hoy apelada **Dña. Clemencia** , representada por la Procuradora Dña. Patricia Gómez Martínez; sobre desahucio por expiración del plazo contractual del contrato de arrendamiento.

SIENDO MAGISTRADO PONENTE LA ILMA. SRA. Dña. MARÍA PILAR PALÁ CASTÁN .

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida; y



PRIMERO .- Por el Juzgado de Primera Instancia Nº 35 de los de Madrid, en fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho, se dictó Sentencia cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: " **FALLO** .- Que **desestimando** la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. VALENTINA LOPEZ VALERO, en nombre y representación de la parte demandante, D. Germán contra, D. Clemencia , representados por la procuradora, Dña. .PATRICIA GOMEZ MARTINEZ, **debo absolver y absuelvo** a la parte demandada de las pretensiones de la parte actora, con imposición de las costas procesales a la parte demandante, de conformidad con lo establecido en el fundamento de derecho tercero de la presente resolución, que no se transcribe en evitación de reiteraciones. Déjese sin efecto el lanzamiento previsto para el día 3/07/2018."

SEGUNDO .- Notificada la mencionada sentencia por la representación procesal de la demandante, previos los trámites legales oportunos, se interpuso recurso de apelación, el cual le fue admitido, y, dándose traslado del mismo a la contraparte, se opuso a él, elevándose posteriormente las actuaciones a esta Superioridad, previo emplazamiento de las partes, ante la que han comparecido en tiempo y forma bajo las expresadas representaciones, substanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO .- No habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en esta alzada, ni estimando la Sala necesaria la celebración de vista pública, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento de votación y fallo, que tuvo lugar el día veintisiete del año en curso.

CUARTO .- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- La representación de D. Germán se alza contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 35 de Madrid con fecha 19 de julio de 2018 que desestimó la demanda formulada frente a Dña. Clemencia en la que se ejercitaba acción de desahucio por expiración del término del contrato de arrendamiento celebrado sobre la habitación nº NUM000 de la vivienda sita en Madrid, CALLE000 nº NUM001 , NUM002 NUM003 , propiedad del demandante.

Se alegaba en la demanda que el contrato fue celebrado el 1 de septiembre de 2016 por el plazo de un año sin necesidad de preaviso. Las prórrogas, si existieran, debían hacerse constar de manera expresa y concertadas con la propiedad con la antelación mínima, a cada vencimiento, de treinta días. El contrato habría finalizado el 21 de agosto de 2017 pese a lo cual y previo requerimiento a la arrendataria, ésta no abandona la habitación arrendada.

La demandada invocó en la contestación a la demanda lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , en su redacción a la fecha de celebración del contrato que establecía una duración mínima del contrato de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación su voluntad de no renovarlo.

La sentencia de primera instancia entiende de aplicación el precepto invocado y desestima la demanda entendiendo que no ha vencido el plazo mínimo de duración del contrato que concede al inquilino el artículo 9 LAU .

SEGUNDO .- El recurso considera vulnerados los artículos 24 y 120.3 CE por falta de motivación de la sentencia e invoca error en la valoración de la prueba, entendiendo que no puede ser interpretado el contrato como de arrendamiento de vivienda habitual y sin que le sea aplicable la normativa de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En relación con lo denunciada falta de motivación la jurisprudencia entiende que el deber de congruencia previsto en el art. 218 LEC " exige que la sentencia resuelva todas las cuestiones debatidas en el proceso, dando a cada una de ellas la respuesta suficientemente razonada o motivada que sea procedente " (Sentencia 972/2011, 10 de enero de 2012 , con cita de las anteriores Sentencias 176/2011, de 14 de marzo y 581/2011, de 20 de julio). " Por lo que el debate sobre la congruencia de la sentencia recurrida y la procedencia de entrar a resolver sobre lo que según el recurso debía haberlo sido, gira en torno a la determinación de las pretensiones de las partes que conforman el objeto del proceso " (Sentencia 416/2013, de 26 de junio).

La sentencia estima de aplicación al caso que enjuicia el artículo 9 LAU que establece como duración mínima del contrato de arrendamiento de vivienda el de tres años. Esta respuesta que se basa en un precepto legal, resuelve de modo razonado la pretensión de la parte actora. Ésta entiende vencido el término del contrato y obtiene respuesta desestimatoria basada en precepto legal. No se aprecia por ello falta de motivación de la resolución recurrida, sin perjuicio de lo que se diga al analizar el siguiente motivo de recurso.



TERCERO .- La cuestión controvertida queda por tanto centrada en la determinación de la naturaleza jurídica del contrato celebrado por las partes. El arrendamiento, al tenor del documento nº 1 de la demanda, recae exclusivamente sobre una habitación de la vivienda, pudiendo hacer uso la arrendataria de la cocina y de cualquiera de los cuartos de baño compartidos con el compromiso de compartir con el resto de inquilinos las tareas de limpieza.

Según el artículo 2 LAU " *se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*".

Esta característica de satisfacer de modo permanente las necesidades de vivienda del arrendatario no es predicable de una habitación que no garantiza el desarrollo de la vida doméstica del inquilino con la intimidad y servicios que hoy se consideran indispensables, de los que solo se dispone de forma compartida. El espacio que se cede en exclusiva es solo el de una habitación, que no puede entenderse comprendida dentro de la definición del artículo 2 LAU . Así se prevé en el propio contrato que se remite al régimen de los artículos 1.542 a 1.582 CC en todo lo no previsto en su texto.

Esta opinión es mantenida por numerosas Audiencias Provinciales, pudiendo citarse la Sección 14 AP de Madrid, sentencia 3-12-2006, nº 777/2006, rec. 383/200, Sec. 11ª AP de Madrid S 26-09-2017, nº 315/2017, rec. 188/2017 o la Sec. 5ª AP Vizcaya, S 21-07-2006, nº 368/2006, rec. 509/2005 . Esta última declara que

"... aquí, el objeto de arriendo es una habitación, con atribución del derecho a usar del baño, sala y cocina, permaneciendo el resto de las habitaciones de la vivienda bajo el ámbito de uso y disfrute de su propietario, por lo que se trata de situaciones radicalmente distintas que no posibilitan una interpretación extensiva de los preceptos de la LAU , dado que ésta define claramente su ámbito de aplicación, por lo que no cabe entender comprendidos entra las relaciones jurídicas que regula la que nos ocupa, que por sus peculiares características específicas no permite cobijarla bajo ninguna de las categorías de relaciones arrendaticias que contempla, sin que tampoco en los artículos 1 a 5 de la LAU , en los que se delimita el ámbito de aplicación de la LAU de 1964 se establezca alguna fórmula genérica de equiparación de situaciones, ni como la que se examina ni otras, que posibiliten la aplicación de la LAU a la situación que se examina, todo lo cual conduce a estimar fundadamente que el arrendamiento parcial de vivienda queda fuera del ámbito de protección de la LAU y de los derechos a dicha protección inherente, como el de prórroga forzosa, cuando además lo cierto es que dada la minuciosidad con que la LAU aborda las distintas cuestiones jurídicas que se plantean en relación con el arriendo de las viviendas, seguramente, cesión, subrogación inter vivos y mortis causa, derechos de tanteo y retracto, si en el espíritu de la ley hubiera estado contemplar el arriendo parcial de la vivienda, ciertamente algún artículo habría merecido el interés del legislador para regular estos extremos, dada la problemática que podría derivarse de situaciones tales como fallecimiento del inquilino de habitación con derecho a cocina y servicios, subrogación de terceros, obligaciones en cuanto a obras y reparaciones, etc... cuando solo una parte de la vivienda es la afectada por el contrato de arrendamiento ; todo lo cual conduce a estimar, por aplicación de los principios establecidos en los artículos 3 y 4 del Código Civil , que el arrendamiento litigioso no puede considerarse sometido a la normativa especial arrendaticia urbana, sino al régimen general del Código Civil ."

Conforme al criterio de estas resoluciones, que se comparte, el arrendamiento que nos ocupa no está sometido a la LAU sino a lo pactado por las partes y a lo dispuesto en los artículos 1.542 y siguientes del Código Civil .

No se aplica por tanto el régimen de duración mínima que en la legislación arrendaticia regía a la fecha de la celebración del contrato sino el plazo de un año pactado en éste.

La arrendataria es requerida de desalojo el 29 de agosto (documento nº 2) y por burofax de 20 de septiembre se le conceden 5 días naturales para abandonar la vivienda, lo que no verifica. Este requerimiento impide por tanto la tácita reconducción prevista en el artículo 1566 CC .

Por ello a la fecha de la presentación de la demanda el contrato había quedado extinguido por el transcurso del plazo pactado, y procede estimar la acción principal.

CUARTO .- En la demanda se interesaba también la condena a la demandada al pago de la suma de 200 euros incrementada a razón de 25 euros diarios hasta el total desalojo de la vivienda.

Esta sanción se impone a la arrendataria en el requerimiento efectuado con fecha 20 de septiembre de 2017 (documento 3) pero no se encontraba pactado en el contrato por lo que no puede reputarse como cláusula penal que sustituya la prueba de los daños y perjuicios en los términos del artículo 1.152 CC .

Se trata de una pena impuesta unilateralmente por el arrendador a la arrendataria cuando ésta está incurso en causa de resolución del contrato, sin que pueda entenderse que rige la relación arrendaticia. No justificados de otro modo los perjuicios sufridos, no cabe señalar cantidad alguna en este concepto.



Por todo ello procede estimar parcialmente la demanda, y, revocando la sentencia de primera instancia, declarar resuelto el contrato de arrendamiento y condenar a la demandada al desalojo de la habitación sin expresa condena en costas de primera instancia (artículo 394 LEC).

QUINTO .- Al estimar parcialmente el recurso de apelación no se efectúa imposición de las costas de esta alzada (artículo 398 LEC).

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación al caso,

FALLO

1.- **ESTIMAMOS PARCIALMENTE** el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Germán contra la sentencia dictada por el Juzgado de primera Instancia nº 35 con fecha 19 de julio de 2018 .

2.- **REVOCAMOS** la sentencia apelada acordando en su lugar la estimación parcial de la demanda declarando resuelto el contrato de arrendamiento celebrado sobre la habitación nº NUM000 de la vivienda sita en Madrid, CALLE000 nº NUM001 , NUM002 NUM003 , propiedad del demandante, con condena a la demandada a su desalojo, sin imposición de costas de primera instancia.

3.- Sin imposición de costas de esta alzada; con devolución al recurrente del depósito constituido de conformidad con el punto 8º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial .

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación literal al rollo de Sala del que dimana, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Haciéndose saber que contra la misma cabe recurso de casación de acreditarse el interés casacional, que deberá interponerse ante este Tribunal en el término de veinte días desde la notificación de la presente.

RECURSO DE APELACIÓN Nº 855 /2018

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico; en MADRID, a xxxxxxx